**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка «гаражные кооперативы, индивидуальные гаражи» с условным кадастровым номером 74:18:1002066:ЗУ1 и площадью 80 кв. м, расположенного по адресу: Челябинская область, Саткинский район, г. Бакал, в 20 м юго – восточнее земельного участка № 25 а по ул. Чапаева.

На основании заявления Карпук Н.Ю. о предварительном согласовании предоставления земельного участка, площадью 80 кв. м, расположенного по адресу: Челябинская область, Саткинский район, г. Бакал, в 20 м юго – восточнее земельного участка № 25 а по ул. Чапаева для хранения автотранспорта, а также для проведения оценки земельного участка и организации аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на заседании Комиссии по вопросам градостроительства, которое состоялось 11 июля 2019 г. было принято решение Управлению строительства и архитектуры организовать и провести публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка. Земельный участок находится в территориальной зоне В.1. - зона застройки индивидуальными жилыми домами.

В виду того, что на земельном участке планируется строительство капитального гаража, необходимо получить разрешение на условно разрешенный вид использования «гаражные кооперативы, индивидуальные гаражи» согласно Правил землепользования и застройки Бакальского городского поселения Челябинской области, утвержденным Решением Совета депутатов Бакальского городского поселения Саткинского муниципального района Челябинской области от 15.06.2017 № 131 и Решением Совета депутатов Бакальского городского поселения Саткинского муниципального района Челябинской области от 18.06.2019 № 235 «О внесении изменений в утвержденные Правила землепользования и застройки Бакальского городского поселения», выписка из которых приведена ниже.

**В.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

Зона индивидуальной застройки предназначена для размещения индивидуальных жилых домов, жилых домов малой этажности (до 3-х этажей) с приусадебными участками, усадебных жилых домов, а также жилых домов блокированной застройки с минимальным размещением объектов социально-общественного назначения.

Основные виды разрешенного использования:

* индивидуальные жилые дома усадебного и коттеджного типа с приусадебными участками;
* жилые дома блокированного типа;
* объекты, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства;
* объекты дошкольного, начального общего и среднего общего образования;
* объекты здравоохранения первой необходимости;
* объекты дополнительного образования и досугово-развлекательного назначения;
* объекты медицинского обслуживания населения без стационара;
* объекты связи и расчетно-кассового назначения, предназначенные для непосредственного обслуживания населения;
* социально-значимые объекты;
* объекты социального и коммунально-бытового назначения;
* нестационарные торговые объекты;
* парки, скверы, бульвары.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* улично-дорожная сеть;
* объекты хранения автотранспорта
* земельные участки для ведения огородничества;
* объекты инженерной инфраструктуры.

Условно разрешенные виды использования:

* многоквартирные жилые дома;
* объекты религиозного назначения, не требующие установления санитарно-защитных зон;
* объекты обслуживания пассажиров;
* объекты физкультурно-оздоровительного назначения;
* объекты культурно-просветительского и зрелищного назначения;
* объекты общественного питания;
* объекты торгового назначения;
* нестационарные торговые объекты;
* пункты ветеринарного обслуживания;
* АЗС и автогазозаправочные станции;
* транспортные и туристические агентства;
* мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей;
* **гаражные кооперативы, индивидуальные гаражи;**
* мастерские по изготовлению изделий.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предназначенные для застройки индивидуальными жилыми домами:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Параметры разрешенного использования | Показатель | Обоснование |
| Предельный минимальный размер земельного участка, (м) | 20\* | Параметр установлен для вновь образованных земельных участков |
| Предельный максимальный размер земельного участка, (м) | не установлен |  |
| Предельная минимальная площадь земельного участка, (кв. м) | 400 | Решение Совета депутатов Бакальского городского поселения «Об установлении предельных размеров земельных участков, на территории Бакальского городского поселения» от 11.06.2015 г. № 54 |
| Предельная максимальная площадь земельного участка, (кв. м) | 2000 |
| Минимальные отступы от границ земельного участка, в целях определения мест допустимого размещения:  1) минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м:  - в сохраняемой застройке  - при реконструкции и новом строительстве  2) минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м:  а) от границ соседнего участка до:  - основного строения  - постройки для содержания скота и птицы  - других построек: бани, гаража, сарая и др.  - окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках  - от стволов высокорослых деревьев  - среднерослых деревьев  - от кустарников  При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета:  - до стен соседнего дома не менее:  - до источника водоснабжения (колодца) | в соответствии со сложившейся линией застройки  не менее 3  3\*\*  4  1  6  4  2  1  12  25 | СП 30-102-99, п. 5.3.2  СП 42.13330.2011 |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:  - для застройки блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками;  - для застройки одно – двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками. | 30%  20% | Местные нормативы градостроительного проектирования |
| Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений:  - количество надземных этажей | До двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, с соблюдением норм освещенности соседнего участка |  |
| Предельная высота зданий, строений, сооружений:  - высота от уровня земли:  - до верха плоской кровли  - до конька скатной кровли  - для всех вспомогательных строений:  - высота от уровня земли:  - до верха плоской кровли  - до конька скатной кровли  как исключение: шпили, башни, флагштоки | не более 9,6 м  не более 13,6 м  без ограничения  не более 4,0 м  не более 7,0 м  без ограничения | СП 42.13330.2011 |
| Минимальное расстояние от границ приусадебных участков до лесных массивов при новом строительстве | не менее 15 м | СП 42.13330.2011 |
| Противопожарное расстояние:  - между жилыми домами на соседних земельных участках;  - между хозяйственными постройками (сараем, гаражом, баней) | от 6 до 15 м (в зависимости от огнестойкости)  не менее 2 м | см. таблицу |

**\*** - исключением составляют земельные участки, расположенные в начале или конце улицы, то есть неограниченные смежными земельными участками с обеих сторон;

\*\* - исключением составляют земельные участки, расположенные в начале или конце улицы, то есть неограничен смежными земельными участками с обеих сторон (минимальное расстояние от границ землевладения до строений допустимо принять менее 3 метров).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Параметры разрешенного использования | Показатель | Обоснование |
| Предельный минимальный размер земельного участка, (м) | 20\* | Параметр установлен для вновь образованных земельных участков |
| Предельный максимальный размер земельного участка, (м) | не установлен |  |
| Предельная минимальная площадь земельного участка, (кв. м) | 200 | Решение Совета депутатов Бакальского городского поселения «Об установлении предельных размеров земельных участков, на территории Бакальского городского поселения» от 11.06.2015 г. № 54 |
| Предельная максимальная площадь земельного участка, (кв. м) | 2000 |
| Минимальные отступы от границ земельного участка, в целях определения мест допустимого размещения:  1) минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м:  - в сохраняемой застройке  - при реконструкции и новом строительстве  2) минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м:  - от границ соседнего участка до:  - основного строения  - постройки для содержания скота и птицы  - других построек: бани, гаража, сарая и др.  - окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках  - от стволов высокорослых деревьев  - среднерослых деревьев  - от кустарников  При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета:  - до стен соседнего дома не менее:  - до источника водоснабжения (колодца) | в соответствии со сложившейся линией застройки  не менее 3    3\*\*  4  1  6  4  2  1  12  25 | СП 30-102-99, п. 5.3.2  СП 42.13330.2011 |
| Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:  - для застройки блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками; | 30% | Местные нормативы градостроительного проектирования |
| Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений:  - количество надземных этажей | до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, с соблюдением норм освещенности соседнего участка |  |
| Предельная высота зданий, строений, сооружений:  1) высота от уровня земли:  - до верха плоской кровли  - до конька скатной кровли  2) для всех вспомогательных строений:  - высота от уровня земли:  - до верха плоской кровли  - до конька скатной кровли  как исключение: шпили, башни, флагштоки | не более 9,6 м  не более 13,6 м  не более 4,0 м  не более 7,0 м  без ограничения | СП 42.13330.2011 |
| Минимальное расстояние от границ приусадебных участков до лесных массивов при новом строительстве | не менее 15 м | СП 42.13330.2011 |
| Противопожарное расстояние:  - между жилыми домами на соседних земельных участках;  - между хозяйственными постройками (сараем, гаражом, баней) | от 6 до 15 м (в зависимости от огнестойкости)  не менее 2 м | см. таблицу |

\* - исключением составляют земельные участки, расположенные в начале или конце улицы, то есть неограниченные смежными земельными участками с обеих сторон;

\*\* - исключением составляют земельные участки, расположенные в начале или конце улицы, то есть неограничен смежными земельными участками с обеих сторон (минимальное расстояние от границ землевладения до строений допустимо принять менее 3 метров).

Приложение:

1. Графическая часть